



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Construction de logements sociaux

Question écrite n° 13091

Texte de la question

M. Nicolas Meizonnet interroge M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la situation de nombre de communes ayant délivré, à des promoteurs, des permis de construire des programmes de logements comportant un quota de logements sociaux. Du fait de la conjoncture économique actuelle caractérisée par une augmentation significative des prêts immobiliers, les organismes finançant les logements sociaux se sont désengagés de sorte que les promoteurs ont dû se tourner vers des financements classiques pour réaliser ou terminer leurs programmes. De ce fait, ces logements ont été acquis, principalement par des primo accédant sous le régime des prêts immobiliers classiques évinçant de ce fait les candidats aux logements sociaux. Les promoteurs concernés, se tournent aujourd'hui vers les communes pour que celles-ci leur délivrent des permis de construire modificatifs portant suppression des programmes des logements sociaux imposés initialement par le règlement d'urbanisme. Les communes concernées envisagent de refuser de délivrer de tels permis de construire modificatifs qui seraient nécessairement illégaux. Ces communes se trouvent aujourd'hui, menacées de procès par certains promoteurs mais surtout, en difficulté relativement au déficit de logements sociaux sur leur territoire. Il lui demande quelles sont les solutions que le Gouvernement entend mettre en place pour régler cette situation qui pénalise d'abord les communes concernées exposées à un risque de pénalités pour non réalisation du quota de logements sociaux, ensuite les promoteurs engagés dans ces opérations dont l'achèvement ou la vente sont compromis et enfin et surtout les populations qui étaient en attente de ces logements sociaux.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a pris des mesures fortes pour soutenir les bailleurs sociaux et maintenir leurs capacités d'investissement. En ce sens, une augmentation de la capacité d'investissement des bailleurs sociaux a été engagée par le Gouvernement dans le cadre du document cadre signé en septembre dernier avec l'ensemble du Mouvement HLM. Cet accord prévoit 650 M€ de bonifications d'intérêt pour 8 Mds€ de prêts, qui s'ajoutent à la limitation du taux du livret A à 3 % ayant déjà permis de neutraliser une charge de 1,4 Md€ pour les bailleurs sociaux. En outre, la capacité d'investissement des bailleurs sociaux pour consolider leur parc a été confortée par le document cadre précité prévoyant 1,2 Md€ sur 3 ans pour rénover près de 400 000 logements sociaux. Par ailleurs, pour les opérations concernées par les désengagements évoqués dans la question parlementaire, le Gouvernement tient à souligner la nécessité pour les promoteurs de respecter les servitudes de mixité sociale inscrites dans la loi et dans les documents d'urbanisme. A la lumière de ces éléments, les communes sont tenues de refuser les permis modificatifs qui porteraient une atteinte à ces exigences. Afin de parvenir à une commercialisation compatible avec ces servitudes, les promoteurs sont invités à se tourner vers les opérateurs engagés dans des plans d'investissement en logements sociaux par l'achat de programmes en VEFA. Enfin, le Gouvernement tient à rappeler que les communes déficitaires en logements sociaux voient, conformément à la loi dite « SRU », leurs pénalités financières minorées à hauteur des dépenses qu'elles ont décidé d'engager en faveur du développement d'un parc social sur leur territoire. Il en va ainsi de toutes les subventions et moins-values permettant aux maîtres d'ouvrage d'équilibrer leurs opérations de logements sociaux. Ces initiatives

constituent des leviers particulièrement efficaces à la main des communes pour garantir la réalisation effective des opérations.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Meizonnet](#)

Circonscription : Gard (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13091

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 novembre 2023](#), page 10440

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2648